

Pe scurt

Schimbare fata de

S2 10 S1 11

Stoc	↑	↑
Chirii prime	→	→

Repere

- In T4 2011 au fost livrati aproape 200.000 metri patrati de spatii comerciale moderne, determinand o crestere majora a stocului.
- Cand stocul de spatii comerciale aflate in constructie va fi livrat, stocul total va creste cu 11%, iar suprafata acestuia raportata la 1,000 de locuitori va creste la 130 metri patrati.
- Supermarketurile si operatorii tip discount au fost printre cei mai activi in 2011, in urma campaniilor de expansiune ajungand la peste 100 de unitati operationale (Profi, Mega Image, Lidl).
- Capitala este in continuare atractiva pentru marci nou intrate in Romania, precum New Look, Leroy Merlin sau Valentino, in timp ce Escada, Burberry si Max Mara vor deschide sau se vor reloca in primele luni ale anului 2012.

Prezentare generala

Cel mai ridicat nivel de noi livrari din 2008

In S2 2011 au fost livrati pe piata circa 230,000 metri patrati de spatii comerciale moderne in orase precum Constanta (Maritimo Center), Arad (Galleria), Oradea (Oradea Shopping City) sau Craiova (Electroputere Parc). Acesta este cel mai ridicat nivel din 2008, an in care circa 435,000 metri patrati de spatii noi au fost inaugurate. In prezent, stocul de retail modern se ridica la 2,6 milioane metri patrati.

Expansiunea comerciantilor

Comerciantii internationali au continuat expansiunea atat in Bucuresti, cat si in provincie. Cei mai activi pe piata au fost comerciantii din industria textila precum H&M, marcile Inditex, C&A sau New Yorker si cei din sectorul alimentar ca Mega Image, Profi, Lidl, Carrefour, Cora sau Auchan. Printre numele internationale care au intrat pe piata in ultimele sase luni mentionam New Look si Leroy Merlin. In sectorul de lux, cel mai nou magazin este Valentino, in timp ce Escada si Burberry vor intra in Romania in urmatorul an.

Cerere ridicata de spatii comerciale prime in principalele orase din Romania

Spatiile comerciale prime sunt vizate atat de cei ce intra nou pe piata, cat si de comerciantii internationali existenti si de dezvoltatori. In urmatorii trei-patru ani, Bucurestiul si orase precum Iasi, Constanta, Craiova sau Brasov vor inregistra o crestere a stocului de centre comerciale, urmarindu-se o dezvoltare sustenabila. Astfel, in timp ce comerciantii tip ancora, si in general cei cu suprafata mare de vanzare, au avut chirii procentuale din cifra de afaceri, hipermarket-urile, precum si operatorii de bricolaj au fost cei mai implicati in tranzactiile de terenuri realizate in tara.

Chiria prime stabila in ultimele trimestre

Chiria prime atat pentru spatiile stradale (EUR 70 / mp / luna), cat si pentru centrele comerciale (EUR 50 / mp / luna) a ramas stabila in ultimele doua trimestre ale anului 2011. Cu toate ca intreaga zona europeana se confrunta cu turbulente economice, in ceea ce priveste acest indicator nu se intrevad variatii majore in perioada imediat urmatoare.

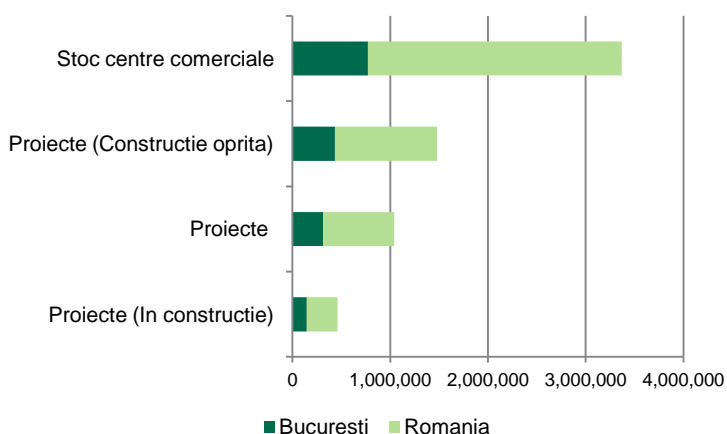
Livrare axata pe orase cu peste 180,000 locuitori

In prezent stocul de spatii comerciale in constructie in Romania ce urmeaza a fi livrat in 2012 si 2013 este de 287,000 metri patrati. Atunci cand aceste centre vor fi deschise, stocul va creste la aproape 2,8 milioane metri patrati, ceea ce inseamna o densitate de 130 metri patrati de spatiu comercial modern la 1000 de locuitori (spre deosebire de 120 mp la sfarsitul lui 2011, 230 mp in Polonia, 200 mp in Ungaria, 180 mp in Cehia si 80 mp in Bulgaria).

Indicatori comerciali principali S2 2011

Indicatori	S2 2011
Stoc modern spatii comerciale	2,596,850 mp
Livrari spatii noi in H2 2011	229,705 mp
Finalizari preconizate H1 2012	103,770 mp
Chiria prime (spatii de strada Bucuresti) Q4 2011	70 €/ mp/ luna
Randament prime (spatii de strada Bucuresti) Q4 2011	10.25%
Chirie prime (centre comerciale) Q4 2011	50 €/ mp/ luna
Randament prime (centre comerciale) Q4 2011	8.75%

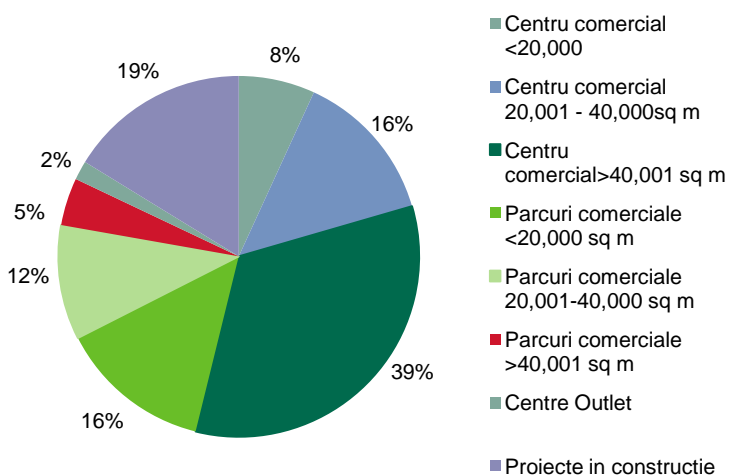
Stocul de spatii comerciale si livrari noi Bucuresti & Romania (sfarsit de 2011)



Proiecte de center comerciale, in Romania (selectie)

Centru comercial	Suprafata inchiriabila	Dezvoltator	Oras
Cora	18,630	Romania Hypermarche	Bacau
Cora Rahova	15,000	Romania Hypermarche	Bucuresti
Cora	10,000	Romania Hypermarche	Slobozia
Palas	53,800	Iulius Group	Iasi
InterCora Mihai Bravu	12,800	InterCora	Bucuresti

Impartirea spatiului modern de retail din Bucuresti in functie de tip de dezvoltare, Q4 2011



STOC SI LIVRARI ROMANIA

Majoritatea centrelor comerciale livrate in S2 2011 sunt localizate in provincie, dintre care cele mai importante sunt: Maritimo Shopping Center in Constanta (50,000 mp), Electroputere Parc in Craiova (43,000 mp livrati momentan), Galleria in Arad (33,000 mp) si Oradea Shopping City (30,000 mp). Pe langa acestea, din noul stoc fac parte si European Retail Park Botosani, InterCora Ploiesti, Colosseum Bucuresti (prima parte din faza I), plus extinderea Jupiter in Pitesti si Baneasa Shopping City.

In Romania, stocul de spatii comerciale ce urmeaza sa fie livrat pe piata depaseste 2 milioane metri patrati, din care numai 15%, respectiv 314,000 metri patrati, se afla in constructie. Pentru 2012 sunt planificate deschideri precum: Cora Bacau, Bucuresti si Slobozia, Palas Iasi si InterCora Bucuresti. Pe langa acestea, o sansa mare de finalizare in 2012 o au si proiectele European Retail Park in Deva, AFI Laromet Bucuresti si a doua parte din faza I a proiectului Colosseum, de asemenea localizat in Nord-Vestul capitalei. Daca acestea vor fi livrate, Romania va avea un stoc mai mare cu 200,000 mp de centre comerciale la sfarsitul anului 2012.

BUCURESTI

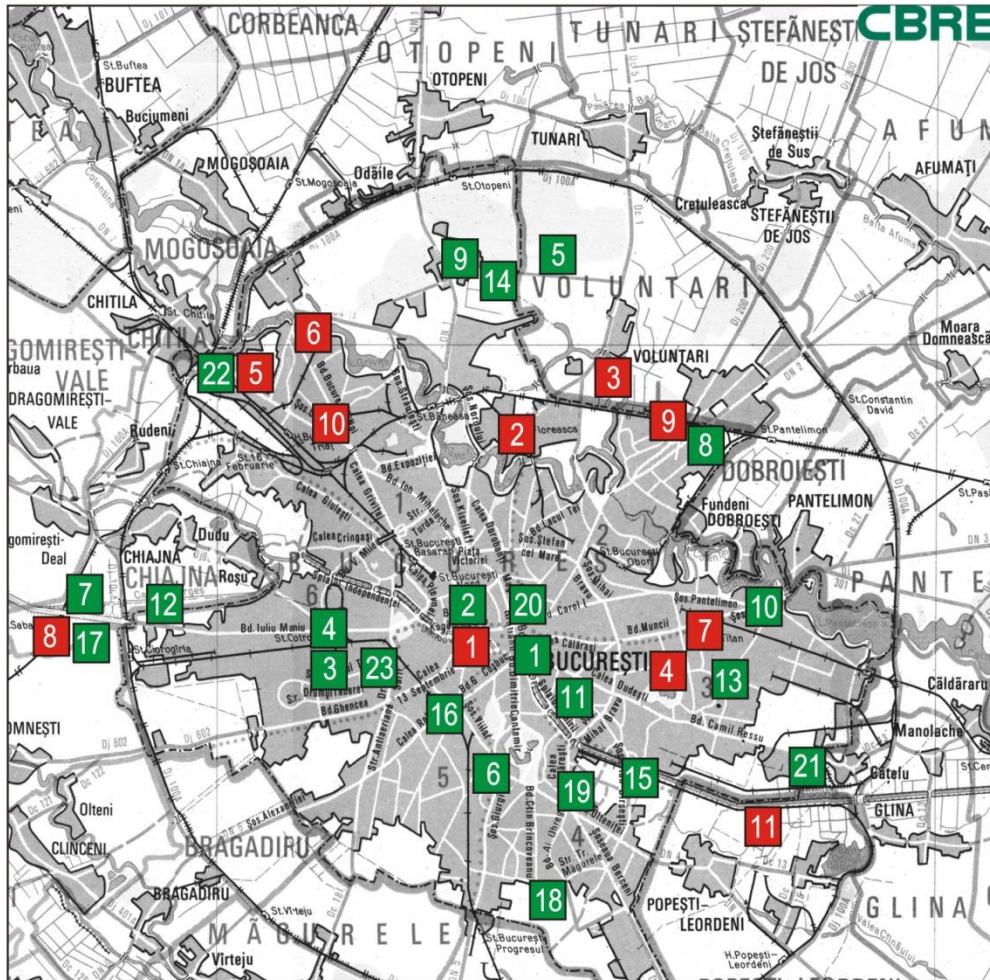
Stocul de spatii comerciale din Bucuresti in functie de suprafata inchiriabila este format in principal din centre comerciale cu suprafete mai mari de 40.000 mp, urmate de cele intre 20,000 si 40,000 mp. Parcurile comerciale au o pondere de 28% din totalul stocului, suprafata inchiriabila a acestora pornind de la valori mai mici de 20,000 mp ajungand pana la peste 40,000 mp. In prezent, in Bucuresti exista un singur centru de tip outlet.

Comertul stradal atat in Bucuresti, cat si in intreaga tara a fost dominat de supermarket-uri: Mega Image si Shop and Go - peste 15 unitati deschise in 2011, Carrefour Express - 3 unitati si Carrefour Market - 5 unitati. In sectorul de lux a avut loc deschiderea primului magazin Valentino in Romania si relocarea in Piata Romana a magazinului Stefanel. In perioada urmatoare este anuntata intrarea pe piata a trei jucatori importanti din aceasta categorie: Burberry, Max Mara si Escada.

INVESTMENT ACTIVITY

In H2 2011 centrele comerciale au reprezentat ponderea cea mai mare din volumul de investitii si anume 79% din totalul tranzactiilor:

- ARGO Real Estate Opportunities Fund a achizitionat ERA Shopping Park Oradea si Iasi;
- City Mall a fost vandut in urma unei licitatii pentru suma de EUR 17 milioane; aceasta tranzactie a avut loc la inceputul lui 2011, in urma declararii falimentului fostului proprietar;
- Macromall Brasov a fost vandut in Noiembrie 2011 de fondul de investitii Carpathian.



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Centre comerciale operationale 1. Unirea Shopping Center 2. Carrefour Orhideea 3. Plaza Romania 4. Cora Lujerului 5. Jolie Ville 6. City Mall 7. Carrefour Militari 8. Carrefour Colentina 9. Feeria Shopping Center 10. Cora Pantelimon 11. Bucuresti Mall 12. Militari Shopping 13. Auchan Titan & Iris Shopping Center 14. Baneasa Shopping City 15. Vitantis Retail Park 16. Liberty Center 17. Fashion House Outlet Center (West Park) 18. Grand Arena 19. Sun Plaza 20. Cocor 21. Estrada 22. Colloseum Phase I 23. AFI Palace Cotroceni | <ul style="list-style-type: none"> ■ Centre comerciale propuse sau in constructie 1. Casa Radio 2. Promenada Mall 3. Galleria 4. ParkLake Plaza 5. Colosseum phase II 6. AFI Laromet 7. Mega Mall 8. Mega Designer Outlets 9. Colentina Mall 10. Victoria City 11. Pallady Shopping Park |
|---|--|

Disclaimer 2012 CBRE

Informatiile incluse in prezentul document au fost obtinute din surse considerate a fi de incredere. Desi nu punem la indoiala acuratetea lor, aceste informatii nu sunt verificate si nu ofera nici un fel de garantie, temei sau reprezentare a lor. Dumneavoastra va revine responsabilitatea de a confirma in mod independent acuratetea si consistenta lor. Aceste informatii sunt destinate in mod exclusiv clientilor CBRE si nu pot fi reproduse fara permisiunea scrisa anterioara a CBRE.

Pentru mai multe informatii privind acest MarketView, va rugam sa contactati:

Marius Ene
Research Manager

CBRE
Europe House,
Bd-ul Lascar Catargiu 51 – 53,
Sector 1, Bucharest

t: +40 21 313 10 20
e: marius.ene@cbre.com

Luiza Moraru
Head of Retail Department

CBRE
Europe House,
Bd-ul Lascar Catargiu 51 – 53,
Sector 1, Bucharest

t: +40 21 313 10 20
e: luiza.moraru@cbre.com

Razvan Iorgu
Managing Director

CBRE
Europe House,
Bd-ul Lascar Catargiu 51 – 53,
Sector 1, Bucharest

t: +40 21 313 10 20
e: razvan.iorgu@cbre.com

